



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8704/2025
31.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Душан Рогвић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду, чији је пуномоћник ВВ, правник запослен код противника предлагача, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1667/24 од 12.02.2025. године, у седници одржаној дана 31.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1667/24 од 12.02.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1667/24 од 12.02.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 286/21 од 07.11.2024. године преко досуђеног износа накнаде и у погледу одлуке о трошковима поступка, и предмет у том делу **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 286/21 од 07.11.2024. године ставом првим изреке одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе одељења за урбанизам и грађење бр. 465-195/2021 од 12.02.2021. године за одузете делове парцела и то део парцеле бр. ... површине 7855 м², њива 1. класе пољопривредно земљиште ... оранице и део парцеле бр. ... површине 6379 м² њива 1. класе поропривредно земљиште ... оранице све уписано у лн бр. ... КО Рума у укупном износу од 11.017.160,00 динара па је обавезан противник предлагача да предлагачу АА из ... исплати износ од 5.508.558,00 динара и предлагачу ББ исплати износ од 5.508.558,00 динара све са законском затезном каматом од пресуђења до исплате као и на име трошкова поступка износ од 458.764,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1667/24 од 12.02.2025. године ставом првим изреке жалбе предлагача и противника предлагача су одбијене као неосноване и потврђено првостепено решење. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је, због погрешне примене материјалног права, благовремено изјавио ревизију предвиђену чланом 404. ЗПП (посебна ревизија).

По оцени Врховног суда, о посебној ревизији предлагача у овој правној ствари потребно је одлучивати ради уједначавања судске праксе, због чега је на основу члана 404. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучено као у првом ставу изреке.

Испитујући побијану пресуду, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је предлагачева ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем управног органа Општине Рума од 12.05.2021. године експроприсан је део парцеле ... КО Рума површине 6379 м², у својини предлагача. Експропријација је извршена за потребе изградње државног пута Рума - Шабац - Лозница. Предметна парцела је у време када је извршена експропријација у катастру непокретности била уписана као пољопривредно земљиште. Странке у управном поступку нису постигле споразум о накнади за одузето земљиште. Пореска управа је проценила тржишну вредност експроприсаног земљишта у висини од 160 динара по 1м². Вештачењем је његова тржишна вредност одређена у износу од 774,00 динара за 1м², односно у укупном износу од 11.017.116,00 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредили накнаду за експроприсани део предметне парцеле у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта, утврђене вештачењем. По становишту судова, накнада се не може одредити у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, јер је непокретност која је била предмет експропријације у катастру непокретности у то време била уписана као пољопривредно земљиште, а промена њене намене извршена планским актом је у овом случају без значаја и не може се користити као бенефит за предлагача који није захтевао промену намене земљишта, нити га је могао користити као грађевинско земљиште.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да су нижестепени судови у овој правној ствари погрешно применили материјално право и да због тога чињенично стање није правилно утврђено.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији прописано је да се накнада за пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано.

Према члану 2. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 62/06 ... 95/18), пољопривредно земљиште је оно земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре), као и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Одредбом члана 3. тог закона

прописано је да се пољопривредно земљиште, које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до његовог привођења намени користи за пољопривредну производњу.

Грађевинско земљиште, сходно члану 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09 ... 62/23) је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 88. тог закона, поред осталог, прописано је: да када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан да у року од 15 дана од ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове јавног премера и катастра достави плански документ који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена, или опис границе планског документа са пописом катастарских парцела, са одговарајућим графичким приказом (став први); да орган надлежан за послове државног премера и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става првог, решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног и шумског земљишта у базу података катастра непокретности за које се издаје лист непокретности (став други); да од дана ступања на снагу планског документа којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са тим законом (став девети).

Предлагачу је експрописано земљиште ради изградње ауто-пута, у складу са Уредбом о изменама и допунама Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац - Лозница, као и Закључка Владе Републике Србије од 18.06.2020. године којом је утврђен јавни интерес за ту експропријацију. Ступањем на снагу тог просторног плана (планског документа) који обухвата и земљиште експрописано од предлагача, оно је постало грађевинско земљиште без обзира што таква промена његове намене није проведена у катастру непокретности - пропустом доносиоца планског акта да поступи по члану 88. став 1. Закона о планирању и изградњи, или пропустом органа надлежног за послове државног премера и катастра да поступи у складу са ставом другим тог члана.

Следствено изложеном, експрописано земљиште је по намени грађевинско земљиште одређено просторним планом који је донет и ступио на снагу пре доношења и правноснажности решења о експропријацији. Због тога предлагач у односу на то земљиште, сагласно члану 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, остварује сва права власника грађевинског земљишта, па и право на накнаду у висини тржишне цене грађевинског земљишта.

Из наведених разлога, оба нижестепена решења су укинута али само у делу преко досуђеног износа (нема основа да се решења укину у целини, јер је према члану 310. став 2. Закона о облигационим односима поверилац дужан да прими делимично испуњење новчане обавезе, осим ако има посебан интерес да га одбије), и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће утврдити и висину накнаде за експрописано земљиште као грађевинско земљиште, сагласно члану 42. став 1. у вези

члан 41. став 1. Закона о експропријацији, уз урачунавање одређене накнаде као делимичног испуњења обавезе противника предлагача.

Одлука о трошковима поступка је укинута јер зависи од коначног исхода тог поступка.

С тога је, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**